

フージャースグループ 経営近況報告会

2016年6月25日

グループ経営方針について

事業環境と対応方針

事業環境

コンパクトシティ

シェアリング

超高齢化社会

金融緩和継続

建築費高止まり

インバウンド

少子化

対応方針

◇シニア・子育て完了層へ中心部への住宅供給

◇ニーズに合わせた賃貸住宅の提供

◇シニア健常者向け住宅・CCRC

◇長期安定資金による中長期保有資産の購入

◇価格転嫁可能なエリアへ供給

◇アコモデーション需要

◇ファミリーマンション需要の頭打ち

会社としての成長（5か年）



売上高(百万円)

経常利益(百万円)

120,000

12,000

100,000

10,000

80,000

8,000

60,000

6,000

40,000

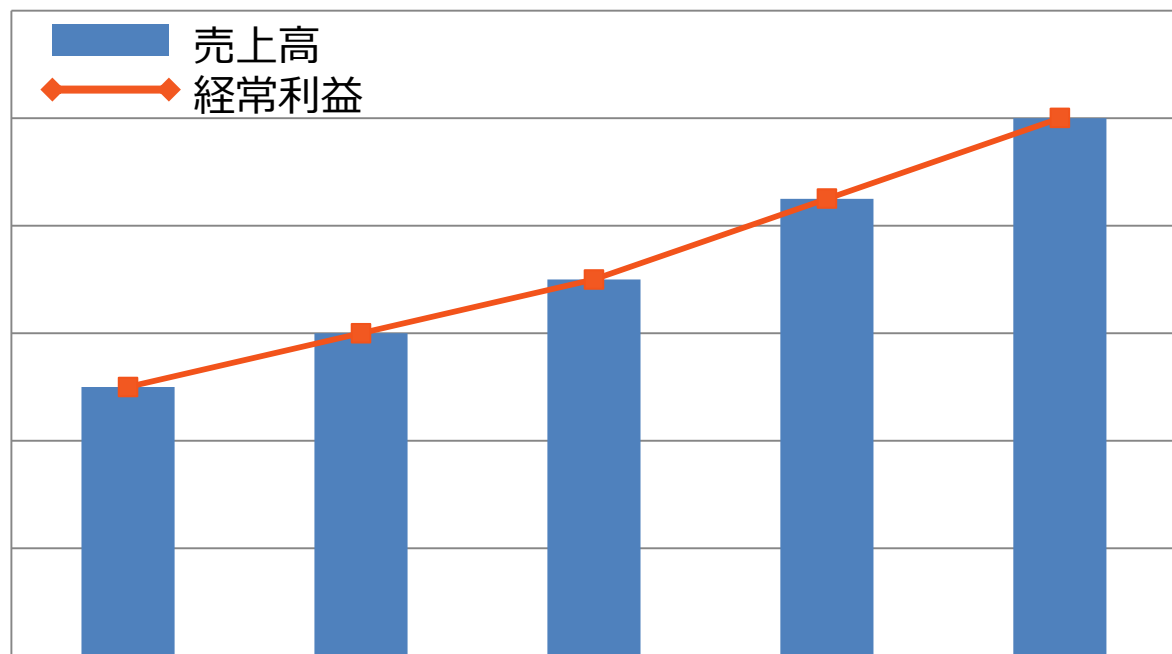
4,000

20,000

2,000

0

0



17/3期

18/3期

19/3期

20/3期

21/3期

売上高	50,000	60,000	70,000	85,000	100,000
経常利益	5,000	6,000	7,000	8,500	10,000

単位：百万円

2021年3月期売上高1,000億円 経常利益100億円を目指す

事業としての3つの挑戦



挑戦① エリア拡大

1都3県→33都道府県
海外も視野

挑戦② ターゲット拡大

ファミリー + シングル・DINKS
賃貸志向者・投資家
シニア・富裕層

挑戦③ 事業範囲拡大

マンション + 戸建・アパート
賃貸不動産
関連サービス
アコモデーション

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発			
戸建 アパート			
不動産投資			
シニア			
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

株式会社フージャースコーポレーション

- ◆ ファミリー/シングル向け新築マンション
- ◆ 市街地再開発事業
- ◆ リゾートマンション事業

常務取締役 大久保 将樹

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト		
戸建 アパート			
不動産投資			
シニア			
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

首都圏郊外型マンション

Hoosiers



完売

デュオヒルズつくばエンブレム (352戸)



リゾートマンション

Hoosiers



完売

デュオヒルズ旧軽井沢 ザ・フォレスト(19戸)



今後の事業展開



デュオヒルズ東川口(98戸)



今後の事業展開

旧軽井沢Ⅱ (19戸)

秋谷 (46戸)

柏たなか (260戸)

エリア拡大への挑戦

全国への事業展開



全国市街地再開発

Hoosiers



完売

函館MARKS
THE TOWER(84戸)



完売

デュオヒルズいわき
ザ・レジデンス (122戸)



全国市街地再開発



デュオヒルズ甲府 (124戸)



今後の事業展開

宮城県塩釜市

山形県山形市

茨城県水戸市

岐阜県多治見市

都心コンパクトマンションへの挑戦



初台プロジェクト (18戸)



今後の事業展開

飯田橋 (28戸)

学芸大学 (36戸)

上野 (47戸)

赤羽 (56戸)

秋葉原 (72戸)

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート			
不動産投資			
シニア			
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

株式会社フージャースアベニュー

- ◆ 戸建
- ◆ アパート

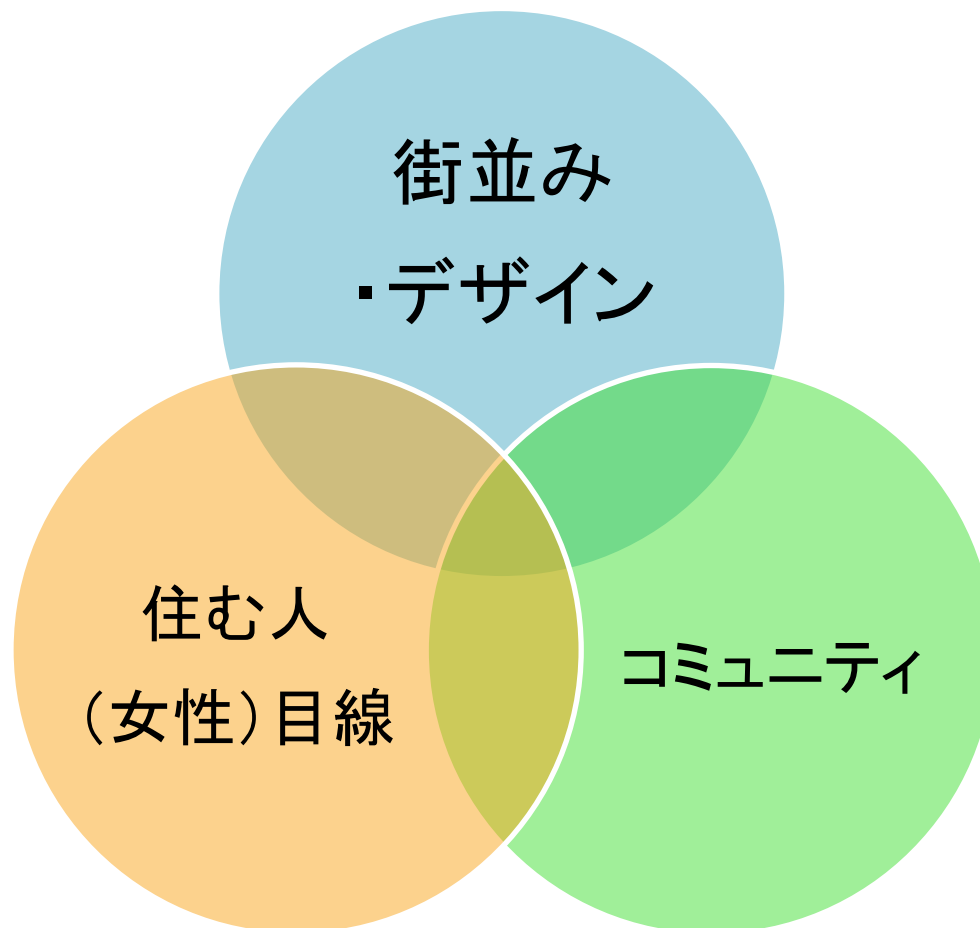
代表取締役 森 俊哉

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価＋同等価値 城西エリア アパート事業		
不動産投資			
シニア			
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

戸建事業基本戦略



財閥より廉価で、財閥と同等の価値
ビルダーより高価でビルダーを圧倒する価値



取組み事例（街並み）



デュオアベニュー西武立川

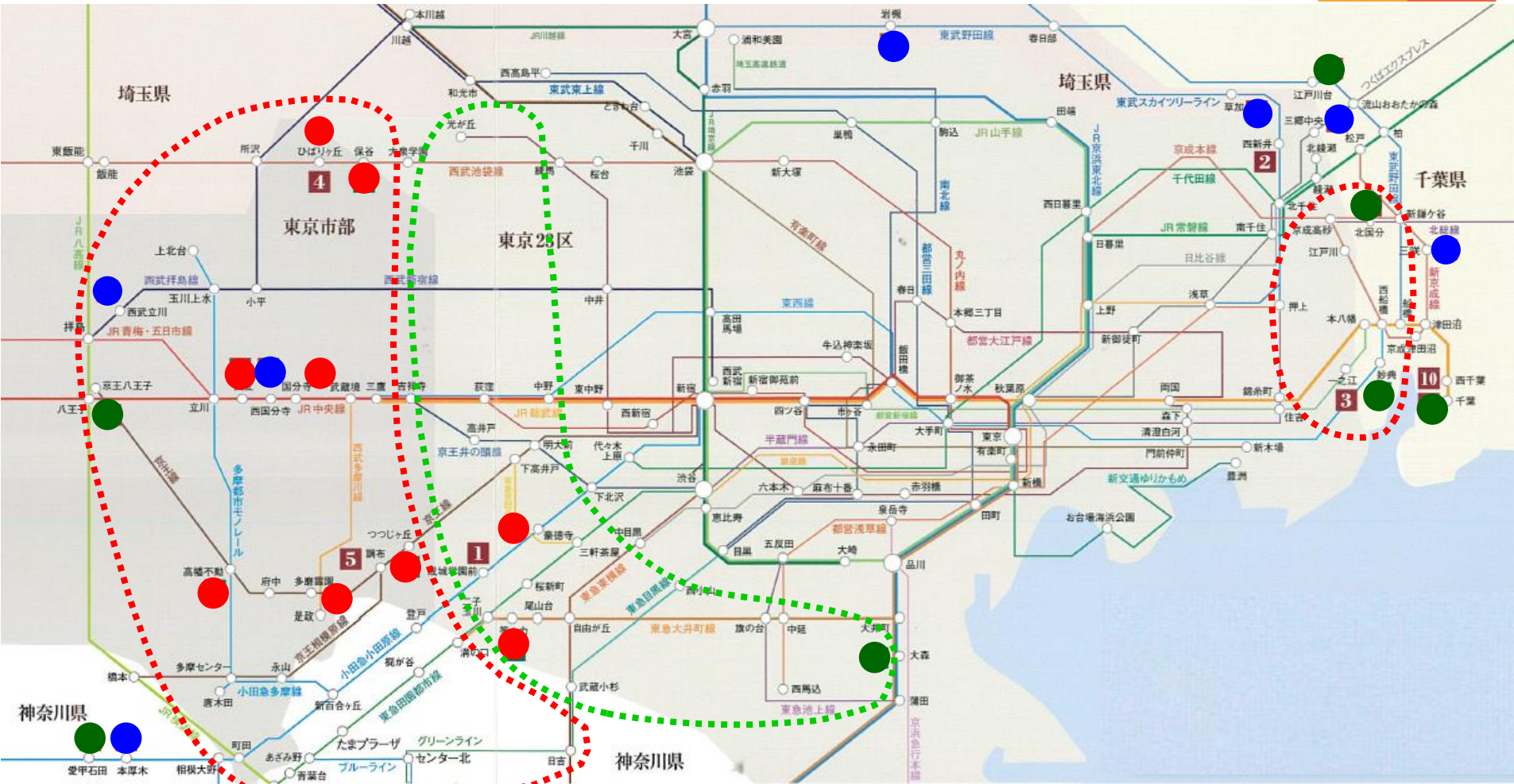


デュオアベニュー西国分寺



仕込エリア

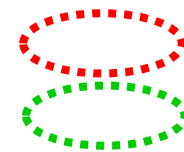
Hoosiers



●販売予定物件

●販売中物件

●完売物件



第1ゾーン



第2ゾーン

ゾーン別代表事例



第1ゾーン

デュオアベニュー八王子



価格帯 4,000万円台～

第2ゾーン

デュオアベニュー大森山王



価格帯 8,000万円台～

アパート投資事業

Hoosiers



デュオメゾン戸越公園



デュオメゾン軽井沢

アパート投資事業



首都圏城南・城西・城東エリア

No.	駅	
1	戸越公園	売却済
2	南馬込	
3	矢口渡	
4	西馬込	
5	本羽田	
6	蒲田	
7	西糀谷	
8	新大久保	
9	押上	
10	梅屋敷	

首都圏多摩・埼玉エリア

No.	駅	
11	八王子	売却済
12	大宮公園	売却済
13	大宮公園	売却済
14	浦和	

軽井沢エリア

No.	駅	
15	中軽井沢	売却済
16	中軽井沢	

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価＋同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資			
シニア			
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

株式会社フュージャースアセットマネジメント

- ◆ 収益不動産投資
- ◆ 中長期保有
- ◆ コンバージョン
- ◆ リノベーション

代表取締役 藤井 幸雄

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場		
シニア			
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

戦略キーワード

好立地
低利用

- ◆首都圏、主要中核都市
 - ◆最有効利用による商品化
- ⇒コンバージョン、遵法化、リーシング

オペレーショ
ナルアセット

- ◆多様化する利用ニーズへの商品提供
 - ◆オペレーションによるアップサイド享受
- ⇒簡易宿所、サービスアパートメント・オフィス

2020年
Jリートへの
上場

事例 1

Hoosiers



好立地
低利用

1棟まるごとコンバージョン
⇒レナート広瀬通ビル
(仙台国分町)



事例 2

Hoosiers

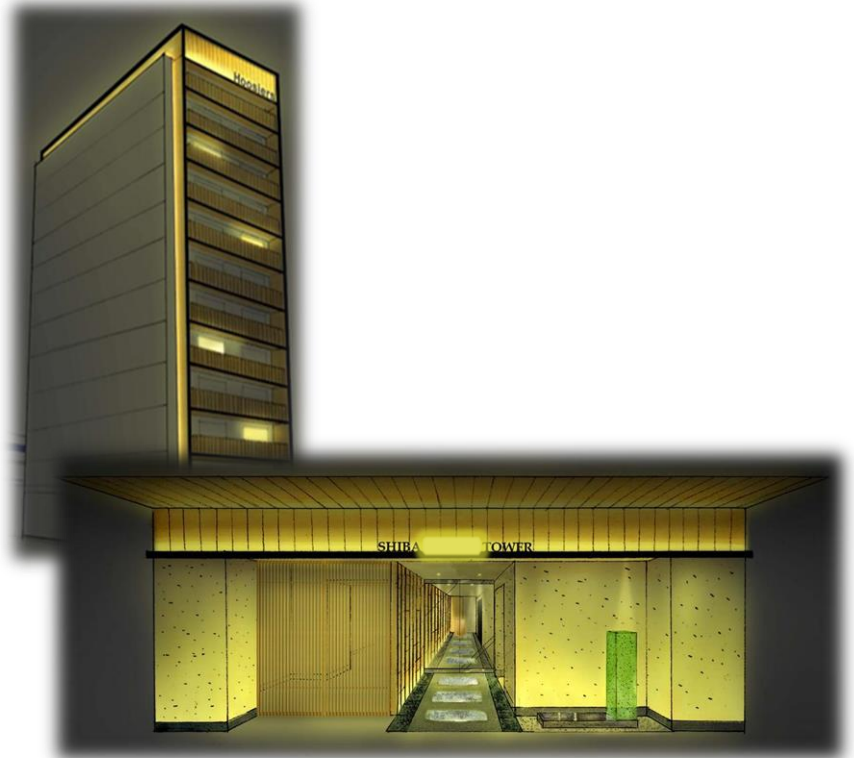


オペレーショ
ナルアセット

サービスアパートメント事業
⇒芝公園プロジェクト
(東京都港区／開発)



物件からの眺め



戦略キーワード

好立地
低利用

- ◆首都圏、主要中核都市
 - ◆最有効利用による商品化
- ⇒コンバージョン、遵法化、リーシング

オペレーショ
ナルアセット

- ◆多様化する利用ニーズへの商品提供
 - ◆オペレーションによるアップサイド享受
- ⇒簡易宿所、サービスアパートメント・オフィス

2020年
Jリートへの
上場

- ◆不動産投資事業領域での立ち位置確立
 - ◆市場拡大への政策背景
- ⇒更なる事業拡大へのステップ

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場	40	150
シニア			
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

株式会社フージャーケアデザイン

- ◆シニア住宅事業
- ◆介護保険事業

代表取締役 佐藤 多間

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場	40	150
シニア	健常シニア CCRC事業		
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

超高齢社会 の進行

◇団塊世代が高齢者へ（高齢化率26%）

◇首都圏の高齢者増加率

県別増加率ランキング 2位埼玉 3位千葉 4位神奈川

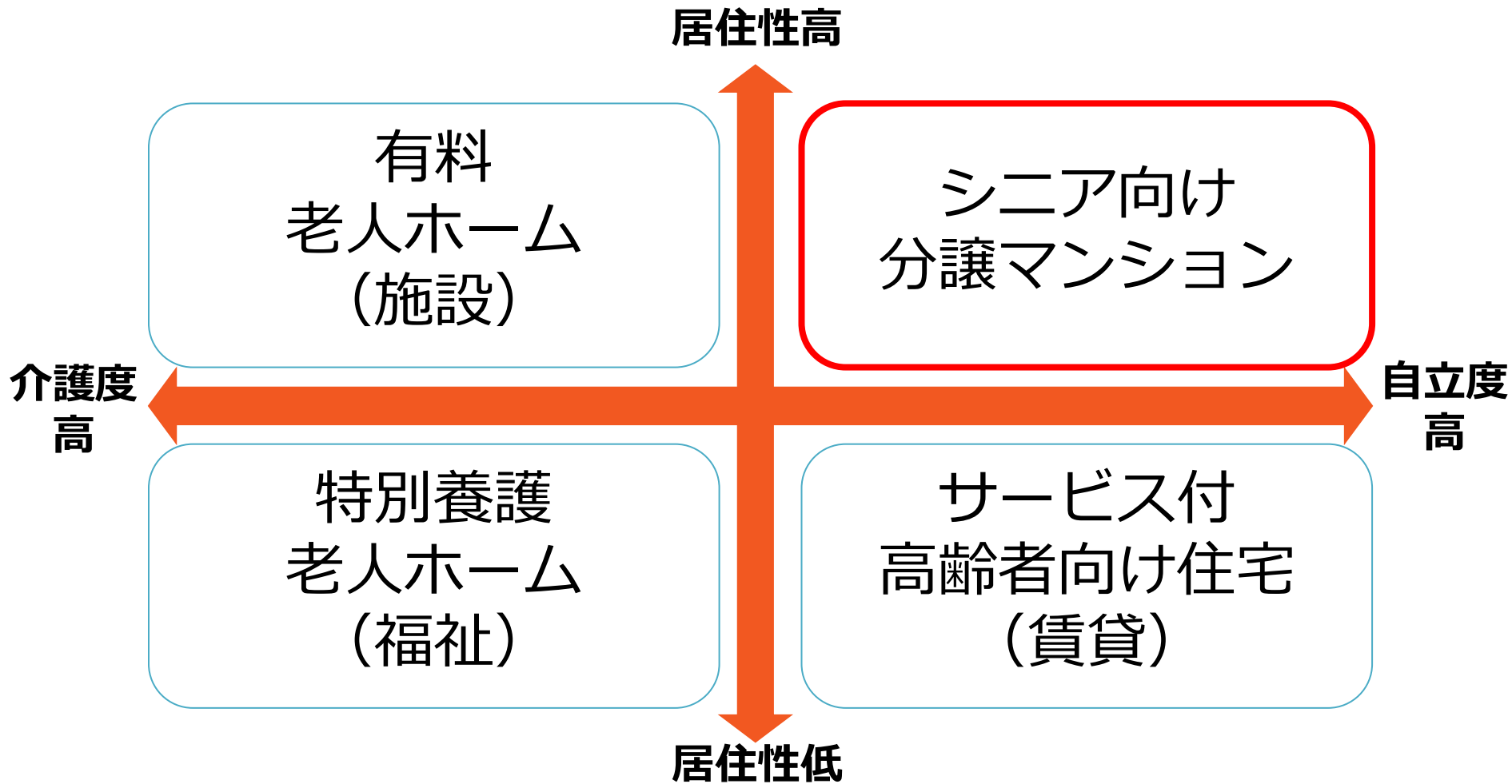
高齢者の 変化

◇平均寿命・余命の延長

65歳の平均余命 男性19年 女性24年

◇高齢者住宅への抵抗感の低下

主要高齢者住宅の分類



シニア向け分譲マンションの特徴

	自宅	シニア向け分譲マンション	サービス付き高齢者向け住宅	有料老人ホーム
生活の自由	○	○	△	×
見守り 医療・介護 健康支援	×	○	○	◎
居室の広さ	—	約60m ²	約20m ²	約20m ²
権利方式	所有権	所有権	賃借権	利用権
資産価値	○	○	×	×

- ・天然温泉大浴場
- ・ダイニングレストラン
- ・ラウンジホール



シニア向け分譲マンション

Hoosiers



千葉ちはら台駅前



今期の事業展開

柏の葉 (266戸)

町田緑山 (82戸)

厚木森の里 (153戸)

兵庫三田 (106戸)

今後の事業展開

千葉ちはら台(204戸)

CCRCへの展開

CCRC : Continuing Care Retirement Community
高齢者が健康時から介護時まで、
移転することなく継続的なケアが
保証されるコミュニティー



セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場	40	150
シニア	健常シニア CCRC事業	85	175
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

株式会社フージャースリビングサービス

- ◆マンション管理事業
- ◆大規模修繕事業
- ◆コミュニティ形成支援サービス

代表取締役 伊藤 晴康

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場	40	150
シニア	健常シニア CCRC事業	85	175
関連サービス	ストックビジネスの中核 コミュニティ形成支援 大規模修繕受託拡大		
その他			
グループ計		500	1,000

顧客満足度アップ
選ばれる管理会社へ

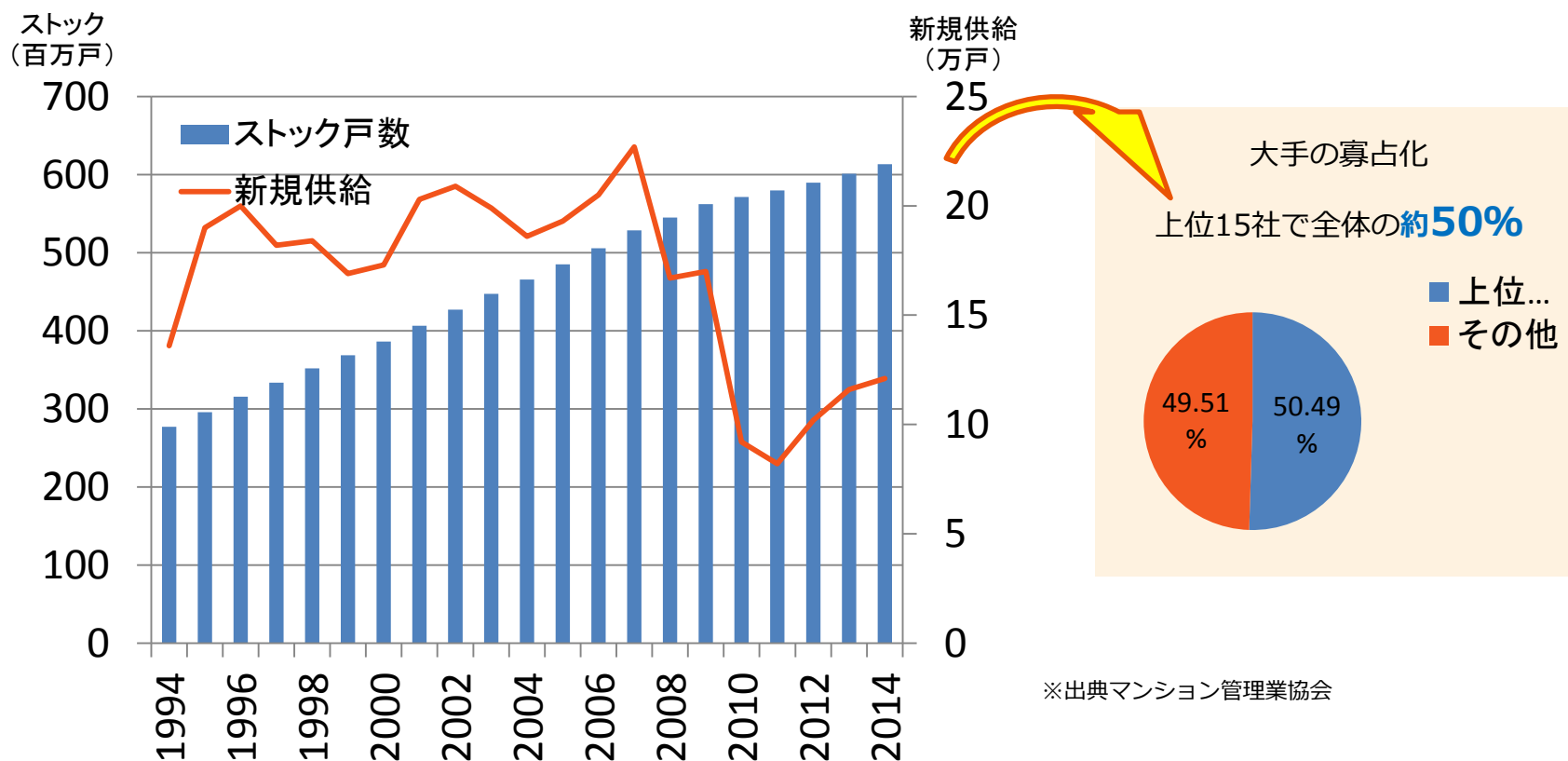
- ◇ 3つの約束（迅速な対応、資産価値向上、共生）の実践
- ◇ 専門性×付加サービス = コミュニティ形成支援

修繕工事受託の拡大

- ◇ 管理物件が大規模修繕の時期にさしかかる
- ◇ 供給・管理者の強みを活かし工事受託を拡大

マーケット概況（分譲マンション管理市場）

新規供給が縮小する中、成長率は鈍化するものの全体規模は緩やかに拡大する。
一方でリーマンショック以降M&Aによる大手寡占が進んでいる。
2015年度調査では上位15社で50%を占める状況となっている。

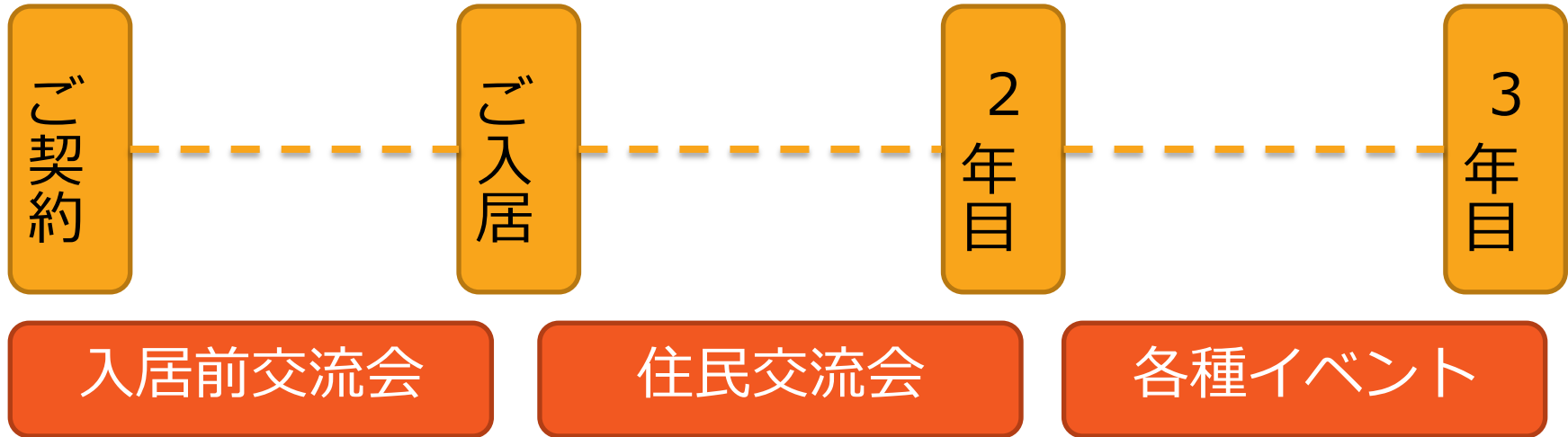


戸数規模での競争力ではなく、顧客満足度での競争力が重要

コミュニティ形成支援



フージャースグループは、「お住まいいただいた後」も大切に考えています



コミュニティ形成支援

Hoosiers



「スポーツアカデミー」との連携



大人向けのヨガ
親子で楽しめる体操等

コミュニティ形成支援

Hoosiers



山梨県「ウェルネス農園」との提携

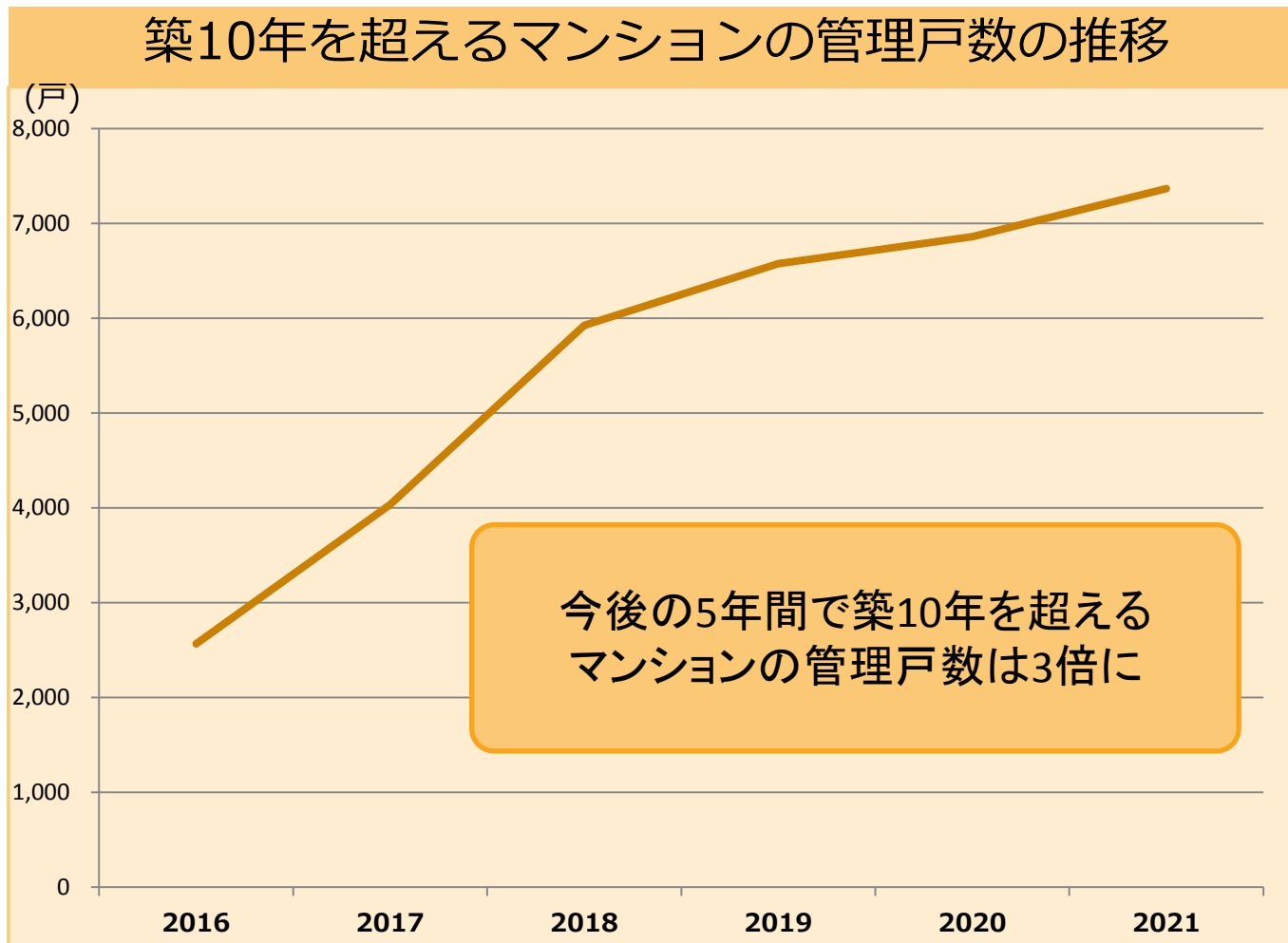


マンション管理組合にてバスツアーを企画

大規模修繕工事受託の拡大

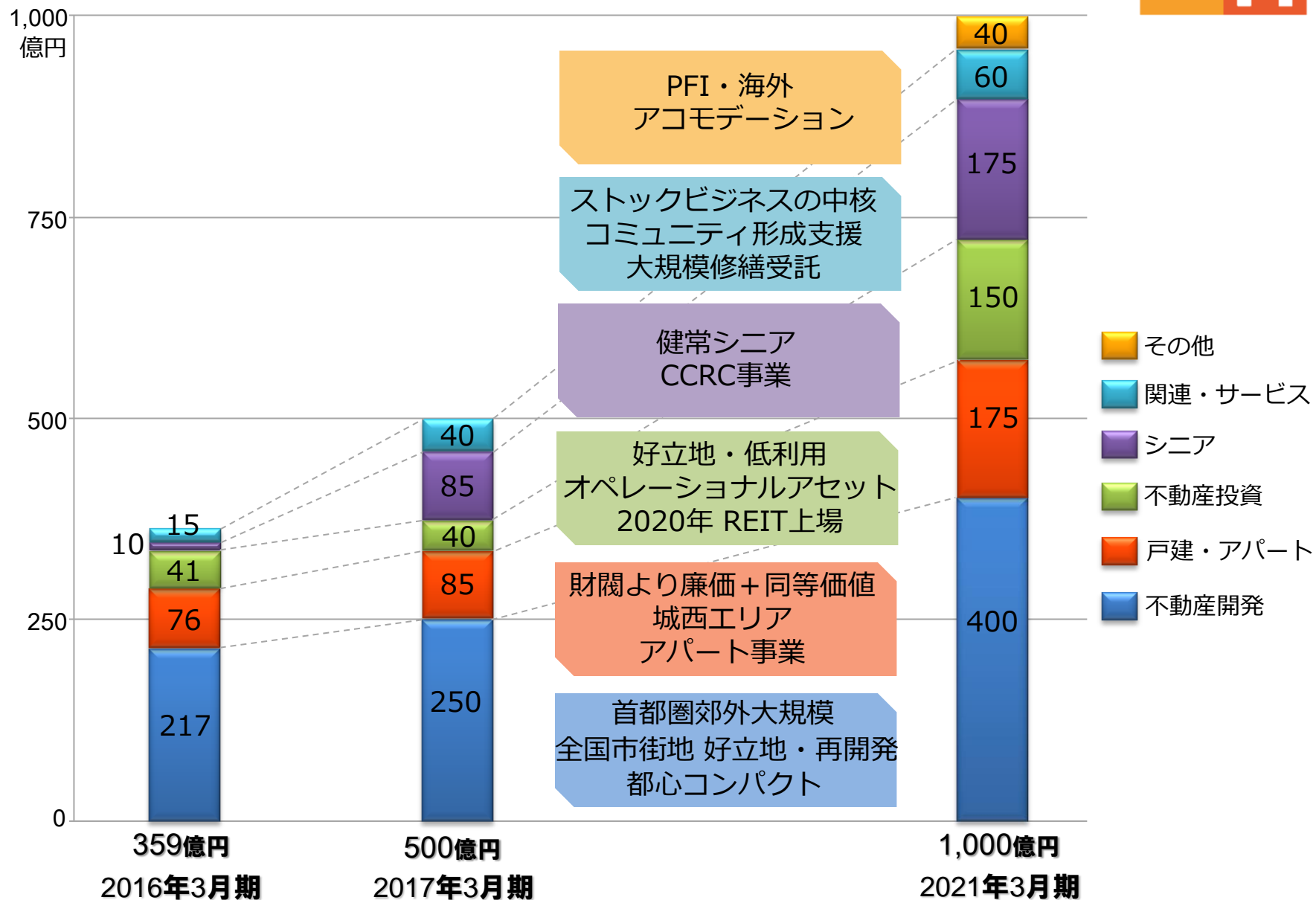


大規模修繕工事を確実に受注につなげることで、工事受託事業の拡大を図る。



セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場	40	150
シニア	健常シニア CCRC事業	85	175
関連サービス	ストックビジネスの中核 コミュニティ形成支援 大規模修繕受託	40	60
その他	PFI・海外・アコモデーション	—	40
グループ計		500	1,000

セグメント別売上高 成長目標



配当金及び利益還元方針

	11/3月期	12/3月期	13/3月期	14/3月期	15/3月期	16/3月期	17/3月期
純利益額 (百万円)	2,628	5,362	5,573	3,856	3,079	1,835	3,300
1株当り 配当額	※ 2円	※ 3円	※ 8円	12円	14円	14円	24円
配当総額 (百万円)	63	95	252	379	428	408	662
配当性向	2.4%	1.8%	4.5%	9.8%	14.0%	22.7%	20.1%
自己株式取得 (百万円)	-	-	-	-	688	1,026	286
総還元性向	2.4%	1.8%	4.5%	9.8%	36.1%	77.4%	28.7%

※13年3月期までは株式会社フージャースコーポレーション株式1株当たりの配当金（取引：1株単位）

13年4月、フージャースコーポレーション普通株式1株につき、フージャースホールディングス普通株式100株を割当交付1単元100株とする単元株制度を同日より採用しております。

■ IRに関するお問合せ ■

株式会社フージャースホールディングス

広報・IRチーム TEL 03-3287-0704

E-mail ir@hoosiers.co.jp

URL <http://www.hoosiers.co.jp>

本資料に記載されている、意見や予測、今後の見通し等は、当社グループが、資料作成時点で入手可能な情報を基にした予想値であり、これらは経済環境、競争状況、新サービスの成否などの不確実な要因の影響を受け、大きく変動することも考えられます。

従いまして、実際の業績及び戦略等につきましては、この配布資料に記載されている内容とは、大きく異なる可能性がございますことを、予めご承知おき下さい。

また、事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。